

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Jiayuan International Group Limited

佳源國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2768)

自願性公告
收購位於柬埔寨的土地

董事會欣然宣佈，於2018年5月10日，買方(為本公司間接全資附屬公司)與賣方及登記擁有人訂立買賣協議，據此，賣方同意促使登記擁有人出售，而買方或其指定人士同意以初步購買價35,576,190美元(約279,255,303港元)(可予以下調)收購該等土地。

本公告乃由本公司自願作出，以將本集團業務發展之最新消息告知本公司股東及潛在投資者。

收購事項

董事會欣然宣佈，於2018年5月10日，買方(為本公司間接全資附屬公司)與賣方及登記擁有人訂立買賣協議，據此，賣方同意促使登記擁有人出售，而買方或其指定人士同意以初步購買價35,576,190美元(約279,255,303港元)(可予以下調)收購該等土地。

買賣協議

日期

2018年5月10日

訂約方

- (a) 賣方： Y Seng Co., Ltd
- (b) 買方： Gang Yuan (Cambodia) Development Co., Ltd
- (c) 登記擁有人： Heng Kimleng 先生及 Chan Dara 先生

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與本公司及其關連人士並無關連。

該等土地

該等土地包括合共五幅共約608,140平方米的相連土地，其位於Phum Kdei Chas, Sangkat Bek Kheng, Khan Chroy Changva, Phnom Penh, Cambodia。賣方持有將與該等土地的擁有權一同轉讓的合約權益，而該等土地乃於以登記擁有人名稱註冊的所有權證項下持有。於完成後，賣方須立即向買方或其指定人士交吉該等土地。

購買價及支付條款

該等土地的初步購買價為35,576,190美元(約279,255,303港元)，其乃經參考(a)所有權證所載的目前土地規模608,140平方米；及(b)該等土地每平方米58.5美元的比率後釐訂，倘(i)以買方指定人士名稱妥為登記的所有權證所載的該等土地最終土地規模(「**最終土地規模**」)少於608,140平方米；或(ii)該等土地包括政府當局重新計量後得出的官方報告中可自最終土地規模中撇除的任何河流、溪流及水道，則按比例相應下調購買價。買賣協議的訂約方備悉於任何情況下購買價均不得調高。

購買價應以下列方式支付：

- (a) 買方須自設立託管戶口日期起計兩個營業日內，全數支付購買價予由賣方、登記擁有人及買方設立及管有的託管戶口；
- (b) 買方於託管戶口內已付的購買價的金額32,018,571美元(約251,329,773港元)須由買方於完成時發放(「首次發放」)，前提為(其中包括)本公告下文「買賣協議—先決條件」一段所載條件(a)至(e)在買方信納下獲達成，且該等土地已根據買賣協議所載若干條件交吉並準備好交付予買方；
- (c) 買方於託管戶口內已付的購買價餘額3,557,619美元(約27,925,530港元)須於賣方根據買賣協議完成對該等土地的若干裝修及翻新工程後(由賣方自行承擔成本及開支)，且在買方滿意後由買方自託管戶口中發放(「第二次發放」)；及
- (d) 倘購買價出現任何向下調整，買方應有權要求退回向賣方支付的購買價部分。

購買價由買方與賣方公平磋商並經考慮類近地區的可比較土地的價格而釐定。

購買價將以本公司內部資源悉數撥支。

先決條件

完成須待(其中包括)下列先決條件於完成當日或以前獲滿足或由買方書面豁免後方告完成：

- (a) 買方已獲政府當局核實所有權證的真確性，並就該等土地及所有權證完成盡職審查，且該等土地上概無佔用者；
- (b) 登記擁有人已完成轉換所有權證的土地用途類別(由農業或生產用途改為商業或私人用途)，以確保該等土地自買賣協議日期起計三個月內適合用作房地產開發；

- (c) 賣方及／或登記擁有人已解決與該等土地及／或所有權證有關的所有索賠、訴訟、現有的產權負擔(如有)及終止所有與任何第三方簽訂的協議；
- (d) 賣方及／或登記擁有人已結清截至完成止影響該等土地的所有成本、開支、負債及稅項；及
- (e) 登記擁有人已按照買賣協議完成識別與該等土地相關的邊界。

完成

完成須不遲於自買賣協議所載最後先決條件已獲達成及根據若干條件，該等土地已交吉並準備好交付予買方之日起十個營業日的營業日進行，即無論如何不應遲於自買賣協議日期起計六個月。

可能收購額外土地

於2018年5月10日，賣方亦與買方訂立服務協議，據此，買方同意委聘賣方按盡力基準協助收購與該等土地北邊相連的多幅永久業權土地，最高總面積約為2,900,000平方米。買方原則上同意以每平方米58.5美元的價格購買該等獲賣方識別的土地，惟需待買方信納條件已獲達成後方可作實。無法保證賣方可識別該等合適土地。

有關本集團及買方的資料

本集團是發展成熟的物業開發商，在中國江蘇省開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目。本集團的主要業務包括(a)開發及銷售住宅及商用物業；(b)就開發安置房及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；及(c)出租本集團擁有或開發的商用物業。

買方為一家根據柬埔寨王國法律註冊的公司，主要從事物業投資及開發。

有關賣方的資料

賣方為一家根據柬埔寨王國法律註冊的公司，主要從事投資控股。

收購事項的理由

計劃收購之土地位於柬埔寨金邊市水淨華區的巴克凱分區，位處6號國道沿線，距離金邊市中心僅10公里，不到一小時車程直達金邊國際機場。周邊配套包括大型超市、高爾夫酒店、PNN電視台、大學、醫院及多個在建樓盤等，規劃完善。隨着金邊人口紅利日益顯著和城市化率不斷提高，首都必定向外擴張，屆時建設成金邊衛星城的水淨華區將吸引大量人口進駐。

該區的東南亞運動會主會場、動物園以及亞洲最大的水上樂園等一系列大型基礎設施將相繼建成並投入使用，區域優勢愈加顯著。預計2019年泛亞鐵路開通後，昆明到金邊乘坐高鐵只需4.5個小時，屆時金邊與其他東盟國家的聯繫也將更為緊密，柬埔寨的經濟發展也將因此獲得更多機遇。柬埔寨於過去幾年，其每年的本地生產總值(GDP)增長約7%，加上近年政局穩定，無疑加快了金邊城市化進程的速度。柬埔寨現正受惠於過去發展帶來的人口紅利，兒童佔柬埔寨總人口的比例約30%，可預計這是未來柬埔寨房地產市場消費的一大中堅力量。

董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議及收購事項條款乃按一般商業條款進行，且屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項的所有適用百分比率(定義見上市規則)低於5%，收購事項根據上市規則第14章並不構成本公司的須予公佈交易。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|--------------|
| 「收購事項」 | 指 | 根據買賣協議收購該等土地 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「營業日」 | 指 | 柬埔寨王國、中國及香港銀行開放辦理一般銀行業務之日(星期六、星期日或公眾假期除外) |
| 「所有權證」 | 指 | 由金邊土地管理、城市規劃和建設及地籍部出具擁有不動產的證書 |
| 「本公司」 | 指 | 佳源國際控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：2768) |
| 「完成」 | 指 | 根據買賣協議條款及條件完成收購事項 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「最終土地規模」 | 指 | 具有本公告「買賣協議—購買價及支付條款」一段所賦予的涵義 |
| 「首次發放」 | 指 | 具有本公告「買賣協議—購買價及支付條款」一段所賦予的涵義 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「該等土地」 | 指 | 合共五幅共約608,140平方米的相連土地，位於Phum Kdei Chas, Sangkat Bek Kheng, Khan Chroy Changva, Phnom Penh, Cambodia |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「購買價」 | 指 | 根據買賣協議有關收購事項的購買價 |

| | | |
|---------|---|---|
| 「買方」 | 指 | Gang Yuan (Cambodia) Development Co., Ltd，一家根據柬埔寨王國法律註冊的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「登記擁有人」 | 指 | Heng Kimleng先生及Chan Dara先生，均為柬埔寨市民 |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方、買方與登記擁有人就收購事項訂立日期為2018年5月10日的買賣協議 |
| 「第二次發放」 | 指 | 具有本公告「買賣協議—購買價及支付條款」一段所賦予的涵義 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「美元」 | 指 | 美利堅合眾國法定貨幣美元 |
| 「賣方」 | 指 | Y Seng Co., Ltd，一家根據柬埔寨王國法律註冊的有限公司 |

本公告內美元乃按1.00美元：7.8495港元的匯率換算為港元，僅供說明用途。概不表示任何金額可以或已經於相關日期按上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
佳源國際控股有限公司
主席
沈天晴

香港，2018年5月10日

於本公告日期，本公司非執行董事為沈天晴先生；本公司執行董事為黃福清先生、卓曉楠女士及王建鋒先生；及本公司獨立非執行董事為戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。